

VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2024, il giorno 03 settembre alle ore 17,15 si è riunito il Consiglio di Amministrazione del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia, presso la sede legale in Roma, Via di Torre Gaia 19, per trattare il seguente:

Ordine del Giorno

- 1. ANALISI ED APPROVAZIONE OFFERTA ECONOMICA PER LA PROGETTAZIONE FINALIZZATA ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEL CENTRO SPORTIVO, SALVO EROGAZIONE DI UN FINANZIAMENTO DA PARTE DI UN ISTITUTO DI CREDITO.**
- 2. ANALISI ED APPROVAZIONE OFFERTA ECONOMICA PER LA GESTIONE OPERATIVA DEL CENTRO SPORTIVO, SALVO EROGAZIONE DI UN FINANZIAMENTO DA PARTE DI UN ISTITUTO DI CREDITO.**
- 3. VARIE ED EVENTUALI.**

All'ora e nel luogo indicati nella convocazione sono presenti:

a) **per il Consiglio di Amministrazione:** il Presidente Augusto Caratelli, la Vice Presidente Francesca Sangiorgi Carone, ed i consiglieri Antonio Cocco, Vincenzo D'Addio, Giuseppe Lijoi e Valerio Tucci.

b) **per la Commissione di Garanzia:** i sig.ri Girolamo Cottone e Angelo Della Rocca

c) **per i Revisori dei Conti:** tutti assenti

Ai sensi dello Statuto assume la presidenza della riunione il Presidente del Consiglio di Amministrazione Augusto Caratelli, il quale, constatato e fatto constatare ai presenti che sono state rispettate le formalità di legge e di Statuto per la convocazione dell'odierna adunanza e che sono stati debitamente informati della stessa anche i componenti della Commissione di Garanzia, chiama a svolgere le funzioni di segretaria verbalizzante la sig.ra Silvia Golotta, e alle ore 17,31

Dichiara

il Consiglio di Amministrazione **validamente** costituito e atto a deliberare sul seguente ordine del giorno, verificato il numero legale per la valida costituzione del CdA.

Il Presidente Caratelli illustra l'ordine del giorno partendo dal 1° punto.

- 1. ANALISI ED APPROVAZIONE OFFERTA ECONOMICA PER LA PROGETTAZIONE FINALIZZATA ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEL CENTRO SPORTIVO, SALVO EROGAZIONE DI UN FINANZIAMENTO DA PARTE DI UN ISTITUTO DI CREDITO.**

Il Presidente annuncia al Consiglio che sono pervenute al presente punto n. 3 offerte:

- HARCHITAT STUDIO BALDUINA - prot. n. 730 del 26/7/2024 offerta pervenuta a mano alle ore 16.50
- JONES LANG LASALLE SPA - prot. n. 738 del 31/7/2024 offerta pervenuta a mano alle ore 10.14
- REVALO SPA – prot. n. 739 del 31/7/2024 offerta pervenuta a mano alle ore 10.23

A seguito della lettura della sig.ra Silvia Golotta, il Presidente procede all'apertura delle offerte.

Prima di aprire le offerte il Consigliere Antonio Cocco chiede di verbalizzare quanto segue:

“Spiace dover rilevare per l’ennesima volta “l’arguta e sconvolgente iniziativa del presidente Caratelli (di alcune altre ne parlerò tra poco al punto “varie ed eventuali”).

Tutti ricordiamo quando, dopo circa un anno, tentò di far credere ai consorziati, che avrebbe risolto il noto problema -ma non sentì il dovere di presentare valide alternative - avviandolo alla riapertura e mettendolo a reddito.

Per cercare di districare la faccenda centro sportivo ha convocato l’odierno consiglio di amministrazione per fare un’analisi ed approvare sia l’offerta economica per la progettazione finalizzata alla ristrutturazione edilizia del centro sportivo, sia per la sua gestione operativa.

Ciò senza avere preventivamente portato a conoscenza del consiglio la lettera di invito inviata ad alcune ditte.

Gli operatori invitati per la gestione quale offerta potranno fare considerato che il centro è ancora “disastrato”? E’ una ipotesi sconvolgente!

Il buon senso avrebbe dovuto suggerirgli di avviare subito gli adempimenti urgenti per l’approvazione del consuntivo e chiedere l’autorizzazione per le “ipotizzate” iniziative che, contrariamente a quanto rappresentato, hanno un rilevante costo...

Probabilmente gli sarà sfuggito quanto rappresentato da me, e sottoscritta anche dai colleghi Lijoi e Pesce -soprattutto in ordine al profilo giuridico ed alla legittimità e rischiosità delle chiare improvvise iniziative degli interventi proposti e dei provvedimenti presi- nella riunione assembleare dei Consorziati del 27 giugno u.s.

Non si potrà procedere all’esame dei punti all’odg in assenza delle prioritarie iniziative relative all’acquisizione degli indispensabili finanziamenti!!!, all’ipotizzata progettazione ed esecuzione degli interventi necessari.

Mi sarei aspettato dal presidente Caratelli. non la richiesta di quanto previsto ai suddetti punti, che dovremmo esaminare (a mio parere illegittimamente), ma la convocazione dell’assemblea per acquisire responsabilmente, le proprie determinazioni in merito e non esporsi ai rischi di vario genere.

Pertanto esprimo da subito sia il mio voto contrario sia il dissenso perché le proposte, oltretutto, sono affette da nullità radicali e quindi impugnabili”

Il Consigliere Lijoi si associa alla dichiarazione del Consigliere Cocco e precisa che l’importo di € 40.000,00 nel Bilancio 2024 era finalizzata alla pulizia e messa in sicurezza del Centro Sportivo.

Aggiunge inoltre:

Come consigliere non posso approvare una offerta economica che, senza entrare nello specifico, dell’offerta, presenta solo come proposizione posta all’approvazione del cda dei vulnus nel suo iter

- *È subordinata all’erogazione di un finanziamento da parte di un istituto di credito che potrebbe non esserci con una approvazione ed un incarico affidato ad un professionista che comunque va pagato.*
- *Chi paga l’eventuale finanziamento dal momento che non mi risulta esserci poste in bilancio per tale capitolo di spesa e non mi risulta che ci sia un determinazione in tal senso dell’assemblea generale?*

Ricordo a me stesso e a tutti i consorziati che la proposta B2 approvata in assemblea straordinaria aveva come focus il “costo 0” per i consorziati

proposta B

Lavori di riqualificazione con costi interamente coperti da:

- B 1 / contributi consortili straordinari
- **B 2 / mutuo ipotecario**
- B 3 / contributi consortili straordinari 20%, mutuo 80%

ENTRATE ANNUE PER CONSORZIO € 180.000 (canone a regime)



Il Presidente Caratelli replica ai Consiglieri Cocco e Lijoi facendo notare quanto segue:

il Presidente Caratelli opera nel rispetto della volontà dell'assemblea dei Consorziati la quale riunitasi in Assemblea Straordinaria in data 27 giugno u.s. ha deliberato di procedere alla riqualificazione del Centro Sportivo deliberando la Proposta B/B2. Il Presidente Caratelli nei tempi previsti dalla normativa vigente ha proceduto a richiedere le proposte economiche per la progettazione della ristrutturazione del centro sportivo e per la gestione dello stesso, tale approvazione sarà necessaria per incontrare un eventuale Istituto di Credito per il finanziamento degli importi deliberati dall'Assemblea. Resta fermo l'importo in Bilancio 2024 dedicato al Centro Sportivo.

Il Consigliere D'Addio precisa quanto verbalizzato dal Consigliere Lijoi dichiarando quanto segue:

Qualora ci fosse la volontà di utilizzare i soldi messi nel Bilancio 2024 per il Centro Sportivo basterebbe fare una variazione di Bilancio riguardo la finalità, dato che quei fondi sono stanziati ma inutilizzati. Ciò rientra nelle facoltà del Consiglio di Amministrazione come previsto dallo Statuto. Il fatto che si rimanga fermi sui propri punti denota un ostracismo e immobilismo continuativo nel tempo.

In risposta alla considerazione riguardo al costo "0" per i Consorziati relativa alla proposta B2 sembra abbastanza palese che ciò denotava il fatto che non venisse emesso nessun ruolo straordinario per i Consorziati ma la rata del finanziamento venisse coperta dal canone di locazione dell'eventuale gestore.

Il Presidente Caratelli a seguito delle varie verbalizzazioni procede all'apertura delle buste relative al 1 punto dell'odg.

La prima offerta ad essere esaminata è Harchitat Studio Balduina per un totale stimato di € 1.125.000,00 (iva esclusa) per la ristrutturazione, mentre per la progettazione (studio di fattibilità, progettazione, preliminare definitiva ed esecutiva, direzione dei lavori, collaudo tecnico amministrativo, coordinatore della sicurezza) lo studio Harchitat presenta un offerta di € 170.000,00 + iva e il 4% di CNPAIA, salvo verifica approfondita delle offerte presentate.

La seconda offerta ad essere esaminata è Jones Lang LaSalle spa per un totale stimato di € 1.600.000,00 (iva esclusa) per la ristrutturazione, mentre per la progettazione la società Jones Lang LaSalle presenta un offerta di € 324.000,00 (oltre iva ed oneri), salvo verifica approfondita delle offerte presentate.

La terza offerta ad essere esaminata è REVALO spa per un totale stimato di € 1.300.000,00 (iva esclusa) per la ristrutturazione, mentre per la progettazione la soc. REVALO spa presenta un offerta di € 146.000,00 (iva esclusa), salvo verifica approfondita delle offerte presentate.

Il Presidente Caratelli vista la complessità delle offerte economiche propone di rinviare tra pochi giorni il punto 1 dell'odg riconvocando il Consiglio nel più breve tempo possibile.

Rimane inteso che l'amministrazione consortile richiederà alle aziende che hanno presentato offerte economiche specifiche e chiarimenti di ogni singola voce.

Il Presidente Caratelli alle ore 19.50 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale, per il completamento dei punti dell'odg sarà convocata la data per un nuovo Cda.

Il Presidente

F.to Augusto Caratelli

Il Segretario

F.to Silvia Golotta

I Consiglieri:

Cocco Antonio

D'Addio Vincenzo

Lijoi Giuseppe

Sangiorgi Carone Francesca

Tucci Valerio

Per la Commissione di garanzia:

Angelo Della Rocca

Girolamo Cottone